

Siechnice, dnia 26 kwietnia 2023 r.

693
nr

2023-04-27

17-13-707

**Wydział Inwestycyjny/
w miejsu**

M. Jędrzak

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr **35/10** położonej w obrębie Groblice, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług sportu obejmującego działkę nr 35/2 położoną w obrębie Groblice, gmina Siechnice (Uchwała Nr XLVI/384/18 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 22 lutego 2018 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego poz. 1086 z dnia 05 marca 2018 r.), działka nr **35/10** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **1US/U, 1WS, 1KDW**, które posiadają następujące ustalenia:

§ 15. Wyznacza się teren usług sportu z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1US/U**.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) usługi nieuciążliwe w zakresie: kultury, oświaty, handlu detalicznego, gastronomii.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) drogi wewnętrzne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,25;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,50;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: niemniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

5) ustala się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu):

a) 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,

b) ~~6 m~~* od linii rozgraniczających ul. Kolejowej (dz. 300 dr) znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem.

§ 17. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 6m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody płynące.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

* wykreślono zgodnie z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr NK-N.4131.119.2.2018.JW1 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 06 kwietnia 2018 r.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację budowli związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 8) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć podziemne i nadziemne dystrybucyjne urządzenia liniowe i kubaturowe służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 9) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług sportu z dopuszczeniem zabudowy usługowej – oznaczony symbolem US/U;
- 2) zaopatrzenie w wodę - oznaczone symbolem W;
- 3) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS.
- 4) droga wewnętrzna - oznaczona symbolem KDW.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej,

3. Ustala się dla terenu US/U jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.

Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby ustalania ochrony krajobrazów kulturowych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych:

1) wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie że są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;

2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenu oznaczonego symbolem 1US/U obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni; 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach terenu zaopatrzenia w wodę 1W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

1) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenu oznaczonego symbolem 1US/U obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni;

3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach terenu zaopatrzenia w wodę 1W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - 1) tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek: 4m²,
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 2m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 600 do 1200.

§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia DN300 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą publiczną ulicą Kolejową położoną poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) ustala się minimalne parametry dla dróg wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) szerokość w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 4m,
 - b) szerokości jezdni nie mniej niż 3m,
 - c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5m x 5m;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż:
 - a) 5 miejsc parkingowych dla funkcji usług sportu i rekreacji,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług innych niż sport i rekreacja,
 - c) 1 miejsce postojowe na terenie zaopatrzenia w wodę W;
- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§14. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§19. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.


Z up. BURMISTRZA
Beata Parkitna
Z-ca Dyrektora
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
i Nieruchomości

